

Bulletin adressé aux propriétaires d'immeubles - mai 2021

Chers propriétaires,

Le Département de la préservation et du développement des logements (HPD) publie périodiquement un point sur les nouvelles lois et des informations sur les dispositifs et ressources mis à la disposition des propriétaires d'immeubles résidentiels, afin de renforcer le respect du Code d'entretien des logements (Housing Maintenance Code) de la ville de New York, de la loi sur les habitations comptant plusieurs logements (Multiple Dwelling Law) de l'État de New York et autres codes pertinents de la Ville. Consultez le [site internet du HPD](#) pour prendre connaissance de ce bulletin (et des numéros précédents) dans d'autres langues.

Cette publication est fournie uniquement à titre informatif et ne doit pas être considérée comme constituant des conseils juridiques. Ces informations ne constituent pas un énoncé exhaustif ou définitif des obligations des propriétaires et des locataires au regard des lois et règlements relatifs au logement dans la ville de New York.

Inscription de logement

La loi exige que les propriétaires d'immeubles résidentiels s'inscrivent chaque année auprès du HPD. Cette année, le prochain cycle d'inscription de logement débutera le 1er juin 2021 et se terminera le 31 août. Les immeubles doivent être inscrits s'il s'agit d'une habitation à plusieurs logements (trois appartements et plus), que le (la) propriétaire y réside ou pas, ou s'il s'agit d'une habitation privée (un à deux appartements) et que ni le (la) propriétaire ni sa famille immédiate n'y réside. Il faut également procéder à une inscription de logement en cas de changement de propriétaire ou des informations d'une inscription en cours de validité (par exemple, nouvel[le] agent[e] de gestion ou nouveau syndic de l'immeuble). Le HPD utilise les coordonnées fournies lors de l'inscription pour toutes les notifications officielles, l'envoi d'informations générales et en cas d'urgence dans le logement.

Vous recevrez un courriel de la part du HPD une fois que les nouveaux formulaires d'inscription seront disponibles. Vous pourrez alors vous rendre immédiatement sur notre Système d'inscription de logement en ligne, procéder aux modifications éventuellement nécessaires, régler au ministère des Finances (Department of Finance, DOF) les frais d'inscription de 13 \$ et imprimer le formulaire. Il ne restera plus qu'à le signer et à le dater (propriétaire et agent[e]) et à l'envoyer par courrier postal au HPD comme indiqué sur le formulaire. La démarche est simple et rapide. Inscrivez-vous dès que possible pour vous assurer que votre formulaire sera traité dans les délais impartis ! Si vous avez des questions à propos de l'inscription, envoyez-les à register@hpd.nyc.gov. Pour plus d'informations, consultez le [site de HPD](#).

Collaborez avec nous pour aider à loger les New-Yorkais.

Les propriétaires de la ville de New York ont la possibilité de trouver des locataires pour leur logement vacant et de générer plus de revenus, tout en aidant les New-Yorkais dans le besoin. Le Département des services sociaux (Department of Social Services, DSS) propose des allocations de logement subventionnées par la Ville aux foyers qui quittent le système des centres d'hébergement. Ces familles et ces personnes perçoivent des allocations de logement qui comblent l'écart entre le loyer et la somme qu'elles peuvent se permettre de payer. La Ville peut également régler les frais de courtage pour le compte des clients admissibles et, dans certains cas, une prime aux propriétaires qui identifient leurs appartements.

En ces temps difficiles économiquement, offrir une location aux clients du DSS peut contribuer à stabiliser les revenus locatifs des propriétaires. La Ville paye la majorité du loyer et cette part peut augmenter si les revenus du (de la) locataire baissent. Par conséquent, les allocations de logement de la Ville peuvent aider à protéger les propriétaires de l'incertitude.

Pour plus d'informations à propos des allocations de logement de la Ville, consultez le document suivant en ligne : <https://www1.nyc.gov/assets/hra/downloads/pdf/rent-subsidy-flyer.pdf>. Si vous proposez un appartement à la location, veuillez appeler la permanence téléphonique de l'Aide au logement (Home Support) du Service d'engagement public (Public Engagement Unit) au 929 221 0047 ou remplir le formulaire en ligne sur le site <http://nyc.gov/homesupportunit>.

Sauvez des vies en équipant les fenêtres de dispositifs de sécurité.

Chaque année, des enfants en bas âge se blessent ou meurent après une chute depuis une fenêtre qui n'est pas équipée de dispositifs de sécurité. **Ces décès et ces blessures peuvent être évités.** Avec la hausse des températures entraînant l'ouverture des fenêtres, le Département de la santé et de l'hygiène mentale (Department of Health and Mental Hygiene, DOHMH), l'Administration des services à l'enfance (Administration for Children's Services, ACS) de la ville de New York et le Département de la préservation et du développement des logements recommandent aux propriétaires de logement locatif, aux propriétaires de leur résidence et aux locataires de prendre des mesures pour éviter les chutes depuis une fenêtre. Les dispositifs de sécurité correctement installés aux fenêtres empêchent les enfants de faire une chute depuis une fenêtre ouverte. Depuis février 2021, trois enfants âgés de moins de 10 ans sont tombés de fenêtres qui n'étaient pas équipées d'un dispositif de sécurité, causant des blessures qui n'ont pas entraîné la mort.

[Le décret 57 \(Local Law 57\)](#) prévoit que les propriétaires de logement fournissent et installent correctement des dispositifs de sécurité homologués sur toutes les fenêtres, y compris les fenêtres de salle de bain au rez-de-chaussée et celles qui ouvrent sur un balcon ou une terrasse, dans un appartement où réside un enfant de dix ans et moins, ainsi qu'à chaque fenêtre des espaces communs, le cas échéant, des immeubles concernés. L'exception à ce décret concerne les fenêtres qui ouvrent sur une issue de secours et les fenêtres du rez-de-chaussée qui constituent une sortie secondaire obligatoire dans un immeuble doté d'issues de secours au premier étage et aux étages

supérieurs. Pour plus d'informations sur l'installation des dispositifs de sécurité sur différents types de fenêtres, consultez [Dispositifs de sécurité des fenêtres Propriétaire - NYC Health](#).

Ce décret exige que les propriétaires envoient un [avis annuel](#) aux locataires d'habitations à plusieurs logements (immeubles comptant trois appartements ou plus) afin de déterminer si des dispositifs de sécurité sont obligatoires sur leurs fenêtres. L'avis annuel relatif aux dispositifs de sécurité des fenêtres des habitations à plusieurs logements est associé à l'avis annuel relatif à la peinture au plomb, prévu par le décret 1 (Local Law 1) de 2004. Consultez le bulletin de février 2021 pour obtenir davantage d'informations sur l'avis annuel si vous n'avez pas encore effectué cette démarche.

Résolvez efficacement les problèmes de moisissure.

Les propriétaires d'habitations de 10 appartements ou plus doivent engager des [experts agréés par le Département du travail \(Department of Labor\) de l'État de New York pour l'évaluation et la rectification de la moisissure](#) (ces deux entrepreneurs doivent être entièrement indépendants l'un de l'autre) pour évaluer et rectifier les problèmes si de la moisissure couvre une surface supérieure à 10 pieds carrés (1 m²). Pour trouver un entrepreneur agréé en matière de moisissure dans votre quartier, utilisez [l'outil de recherche des entrepreneurs agréés en matière de moisissure](#) du Département du travail de l'État de New York. Ces entrepreneurs agréés doivent respecter le Code administratif (Administrative Code) de la ville de New York, Article 24-154 et le Code du travail (Labor Law) de l'État de New York, Article 32.

Le [décret 61 de 2018 \(Local Law 61\)](#) fixe des normes minimales pour la réalisation de l'évaluation de la moisissure, sa réduction et sa rectification dans les immeubles contenant dix logements ou plus ou qui se trouvent dans un lot contenant 25 000 pieds carrés (2 300 m²) ou plus d'espaces non résidentiels. La loi exige également que le (la) titulaire de l'agrément de rectification de la moisissure dépose un formulaire de notification de travaux de rectification de la moisissure **et** un Plan de travaux de rectification de la moisissure auprès du Département de la protection de l'environnement (Department of Environmental Protection, DEP) de la ville de New York. Le (la) titulaire de l'agrément d'évaluation de la moisissure doit déposer un Formulaire d'évaluation postrectification (Post-Remediation Assessment Form) et un Certificat post rectification de la moisissure (Mold Post-Remediation Certification). **Ces formulaires sont disponibles sur le site internet du Département de la protection de l'environnement (<https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>) et les entrepreneurs doivent les transmettre en ligne.** Si l'entrepreneur (entrepreneuse) rencontre de quelconques difficultés à remplir et transmettre ces formulaires, il (elle) devra envoyer un courriel à moldhelp@dep.nyc.gov.

Les amendes pour un(e) propriétaire qui fait réaliser des travaux sans avoir rempli et transmis les formulaires nécessaires sont comprises entre 800 \$ et 10 000 \$. Le lien vers la page de transmission au DEP est <https://www1.nyc.gov/site/dep/environment/mold-abatement.page>.

Le (la) propriétaire devra fournir une copie du reçu de transmission aux entrepreneurs après avoir fait sa déclaration et le HPD exige qu'un exemplaire desdits documents soit classé avec un Certificat

de rectification (Certification of Correction) pour les infractions de catégorie B et de catégorie C relatives à la moisissure dans les immeubles comportant dix appartements et plus.

Inspections de la peinture au plomb : non-respect des exigences de renouvellement de location

Le HPD fait appliquer l'exigence de renouvellement de location lors de toutes les inspections d'un logement où réside un enfant de moins de six ans. Dans les appartements où réside un enfant de moins de six ans ET où il est avéré ou présumé que les surfaces de frottement détériorées des fenêtres et des portes soient peintes avec de la peinture au plomb ET où le (la) locataire confirme que le renouvellement de location est survenu après le 2 août 2004 (date d'entrée en vigueur du Décret 1 [Local Law 1]), le HPD délivrera un nouvel avis d'infraction n° 621 ou 622. Ces infractions exigent que l'appartement remplisse les critères du renouvellement de location en éliminant la peinture au plomb sur **toutes les surfaces de frottement des fenêtres et des portes de l'appartement** sous 21 jours. Il peut s'agir des surfaces de frottement des fenêtres et des portes qui ne constituent pas un danger immédiat à la date de l'inspection, mais qui auraient dû être traitées à la date du renouvellement. Le (la) propriétaire doit certifier correctement et séparément l'infraction relative à la constatation du danger lié à la peinture au plomb sur la surface de frottement de la fenêtre ou de la porte concernée (avis d'infraction n° 616 ou 617) **et** la réalisation des travaux de renouvellement de location sur toutes les surfaces de frottement des fenêtres et des portes (621 ou 622).

Le (la) propriétaire peut demander le report de la date de rectification pour toutes les infractions en suivant attentivement les consignes fournies sur l'avis d'infraction. Pour l'avis n° 621, le (la) propriétaire doit également contester l'infraction en fournissant un certificat de test XRF, indiquant qu'aucune peinture au plomb n'a été détectée sur les surfaces de frottement des fenêtres ou des portes.

L'amende administrative pour ces infractions au titre du renouvellement de location s'élève à 250 \$ par jour par infraction, jusqu'à un maximum de 10 000 \$.